

Großzügige Einheit mit flexibler Nutzungsmöglichkeit



Objektnummer: 311039

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neudorfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	91,09 m ²
Zimmer:	4
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 297,10 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	349.900,00 €
Betriebskosten:	163,96 €
USt.:	16,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

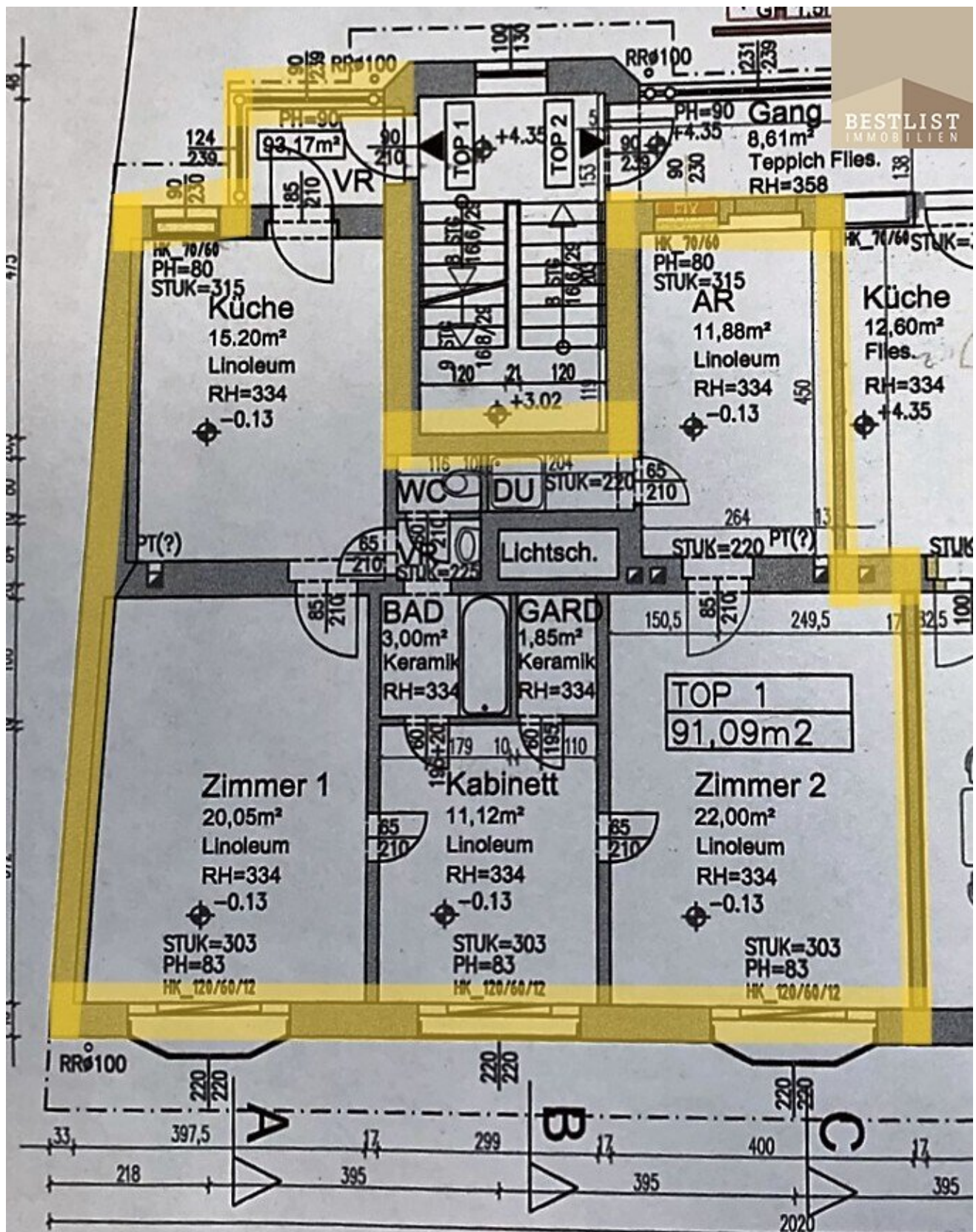


Florian Stift

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden

T +43 2252 25 28 28
H +43 676 51 44 162





1. Obergeschoss

Objektbeschreibung

Diese ca. **91 m² große Einheit** im **1. Obergeschoss** eines gepflegten Zinshauses wird derzeit als Büro genutzt und bietet eine hervorragende Grundlage für die zukünftige Nutzung als Wohnung.

Eckdaten:

- **Nutzfläche:** ca. 91 m²
- **Stockwerk:** 1. Obergeschoss
- **Räume:** 4 Zimmer
- **Aktuelle Nutzung:** Büro
- **Küche und Bad:** derzeit nicht vorhanden
- **Bodenbeläge:** überwiegend Linoleum
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Zustand:** sehr gepflegt
- **Lichtverhältnisse:** sehr gut

Die Einheit verfügt über eine klassische, gut proportionierte Raumaufteilung mit **vier separat begehbaren Zimmern**.

Die **großzügige Raumhöhe** sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und unterstreicht den soliden Charakter des Hauses. Dank der klaren Struktur ist sowohl eine **familientaugliche Wohnung** als auch ein **repräsentativer Wohn-Arbeits-Mix** gut vorstellbar.

Küche sowie Bad/WC sind aktuell nicht ausgeführt und müssen für die Nutzung als Wohneinheit neu hergestellt werden.

Die dafür notwendigen Flächen sind vorhanden und **funktional gut integrierbar**.

Aus der Praxis lässt sich klar sagen: **Genau diese Ausgangslage eröffnet Käufern maximale Gestaltungsfreiheit**, ohne Kompromisse eingehen zu müssen – ein echter Mehrwert gegenüber bereits fix vorgegebenen Grundrissen.

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in **sehr guter Lage von Mödling**. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind **fußläufig erreichbar**. Die **Anbindung an Wien sowie an das südliche Umland** ist ausgezeichnet.

Gerne erläutere ich Ihnen die Möglichkeiten im Rahmen einer **persönlichen Besichtigung** und begleite Sie **strukturiert und professionell** durch die nächsten Schritte.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <1.750m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <750m

Post <1.250m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <5.000m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <4.750m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap